

Embargos de terceiro - Lote - Penhora - Imóvel constituído por lotes contíguos - Residência - Bem de família - Impenhorabilidade

Ementa: Embargos de terceiros. Penhora de lote. Imóvel constituído por vários lotes contíguos. Residência. Impenhorabilidade. Único imóvel. Desnecessidade.

- Não obstante o imóvel residencial seja constituído de vários lotes distintos, a impenhorabilidade do bem de família alcança a unidade residencial como um todo. Precedentes.

- É desnecessário que o imóvel residencial, protegido pela impenhorabilidade, seja o único de propriedade do devedor.

- A finalidade da Lei 8.009/90 é assegurar o direito à moradia ao devedor e sua família, tornando impenhorável

o imóvel residencial, evitando, assim, que sejam despojadas do bem as pessoas que o utilizam como residência.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0702.04.171792-8/001 - Comarca de Uberlândia - Apelante: Adalgiza Maria Scaliente - Apelados: Thamara de Faria Tannus Almeida dos Reis por si e representando filho e outro, Luiz Eduardo Tannus dos Reis - Relator: DES. TIAGO PINTO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Maurílio Gabriel, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR A PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 25 de março de 2010. - *Tiago Pinto* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. TIAGO PINTO - Adalgiza Maria Scaliente recorre da sentença (f. 207/209), que julgou procedente o pedido contido nos embargos de terceiros que lhe promovem Thamara de Faria Tannus Almeida dos Reis, representando Luiz Eduardo Tannus dos Reis e Wagner Almeida dos Reis.

Nos presentes embargos de terceiros, o d. Julgador monocrático julgou procedente o pedido para desconstituir a penhora do imóvel, realizada nos autos de execução em apenso, reconhecendo que se trata de bem indivisível, em que reside a família do executado.

Irresignada com o teor da sentença, alega a apelante que a apelada Thamara de Faria é herdeira do espólio do executado Antônio Jorge Tannus, sendo interessada em que os bens deixados não respondam pelas dívidas, a fim de evitar a diminuição do seu quinhão quando da partilha.

Sustenta que o imóvel não pode ser considerado bem de família, por não ser a única opção de imóvel para os herdeiros residirem.

Além disso, o imóvel não é indivisível e não prospera a alegação de que é continuação de outros lotes. Diz que o lote 05, objeto da penhora, não contém nenhuma construção ou moradia familiar, sendo que as construções se encontram nos lotes 07 e 12. Conclui, assim, que o lote 05 é um bem autônomo dos demais lotes e disponível, possuindo matrícula própria.

Alega, por fim, que houve cerceamento de defesa, porque impugnou o laudo pericial e o Magistrado não determinou ao perito que se manifestasse sobre a impugnação, restringindo, assim, o direito de ampla defesa.

Os apelados apresentaram contrarrazões às f. 257/267, arguindo, preliminarmente, a intempestividade do recurso.

É o relatório.

Conheço do recurso, porquanto presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Da preliminar de intempestividade do recurso.

A sentença foi publicada no dia 17.04.2009 (sexta-feira), conforme certidão de f. 210. Considerando que nos dias 20 e 21/04 (segunda e terça-feira) não houve expediente forense, em razão do feriado de Tiradentes, o prazo recursal somente teve seu início no dia 22/04 (quarta-feira), expirando no dia 06.05.2009. O recurso foi protocolado dia 05.05.2009, via fax (f. 214), tempestivamente, portanto.

Rejeito a preliminar.

Das razões recursais.

A discussão posta nos autos cinge-se à análise da validade da penhora realizada nos autos da ação de execução em apenso.

Ficou demonstrado nos autos que o imóvel em que residem os apelados se compõe dos lotes de nº 05 a 12.

A penhora recaiu sobre o lote nº 05, que compõe o imóvel residencial dos apelados (f. 74 dos autos de execução em apenso).

Conforme as fotos acostadas ao laudo pericial de f. 116/142, embora o imóvel seja composto de lotes distintos, compõe unidade residencial da família, constituída pela construção principal (lotes 10, 11 e 12), construção secundária (lotes 7 e 8), piscina (lotes 8 e 9). No referido lote 05, objeto da penhora ora combatida, encontram-se uma garagem e um canil (foto de f. 125).

Não há como afirmar que, pelo simples fato de ser o imóvel constituído por vários lotes, pode ser penhorado o lote ao qual não pertence a construção principal. Não há como considerar que sejam eles partes autônomas e independentes e, por conseguinte, não se pode desmembrá-lo a fim de que recaia a penhora sobre um deles.

Nos termos do parágrafo único do art.1º da Lei 8.009/90,

A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados.

Sem razão a apelante quanto à alegação de que a impenhorabilidade atinge apenas parte do imóvel onde se encontra construída a casa. Conforme esclarecido pelo d. perito, "em todos estes lotes existe um único imóvel residencial unifamiliar" (f. 116).

Dessa forma, não obstante o imóvel residencial seja constituído de vários lotes distintos, a impenhorabilidade do bem de família alcança a unidade residencial como um todo.

No mesmo sentido:

Embargos do devedor. Penhora. Bem de família. Irrelevância do tamanho do imóvel ou do fato de ser o mesmo compos-

to por vários lotes para efeito de aplicação da Lei 8.009/90. - Conforme preceitua o art. 1º e seu parágrafo único da Lei 8.009/90, o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, abrangendo a impenhorabilidade do imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa. Não obstante o imóvel englobe lotes de terreno, contendo áreas de lazer e outras benfeitorias, estas são consideradas como acessórios do principal a que foram unidas, formando, assim, um todo indivisível. (TJMG - Apelação Cível nº 439.076-7 - Rel. Des. Domingos Coelho - DJ: 09.06.2004.)

Afirma, ainda, a apelante que, para a configuração do imóvel como bem de família e, portanto, abrangido pela impenhorabilidade, é necessário que ele seja o único imóvel do devedor.

Sem razão.

A finalidade da Lei 8.009/90 é assegurar o direito à moradia ao devedor e sua família, tornando impenhorável o imóvel residencial, evitando que eles sejam despojados do bem utilizado como residência. Dessa forma, não é exigido que o imóvel seja o único de propriedade do devedor, pelo contrário, o parágrafo único do art. 5º do referido diploma legal prevê a impenhorabilidade do imóvel residencial, ainda que o devedor seja proprietário de outros, estabelecendo que, nesse caso, a proteção deve recair sobre o de menor valor.

Assim, é desnecessário que o bem protegido pela impenhorabilidade seja o único imóvel da família, não impedindo, contudo, que a construção atinja os demais imóveis de propriedade do devedor.

Nesse sentido é a vasta jurisprudência:

Embargos do devedor. Penhora. Bem de família. Prova de que o imóvel penhorado é o único de propriedade do devedor. Desnecessidade. Ofensa ao art. 333 do CPC. Ausência de prequestionamento.

1. Para que seja reconhecida a impenhorabilidade do bem de família (Lei 8.009/90), não é necessária a prova de que o imóvel em que reside a família do devedor é o único. Isso não significa, todavia, que os outros imóveis que porventura o devedor possua não possam ser penhorados no processo de execução.

2. Para que o recurso especial seja conhecido, indispensável o debate na instância a quo da matéria federal tida como violada.

Ausência de prequestionamento do art. 333 do CPC.

3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido. (REsp 325907/PR - Rel. Ministro José Delgado - Primeira Turma - julgado em 16.08.2001 - DJ de 24.09.2001, p. 248.)

Execução. Embargos do devedor. [...] Penhora de bem de família. Prova da residência. Impenhorabilidade. Possibilidade. [...]

O que classifica como bem de família, no caso presente, o imóvel penhorado é o fato de nele residir o embargante e sua família, e não o fato de ele possuir outros imóveis.

A prova foi robusta no sentido de que realmente o embargante reside no imóvel penhorado, o que impõe a aplicação da Lei 8.009/90 e a declaração de sua impenhorabilidade. (Tribunal de Justiça de Minas Gerais - Décima Sétima Câmara Cível - Rel. Luciano Pinto - AP 437.220-7 - j. em 06.08.2004.)

Agravo de instrumento. Embargos à execução. Bem de família. Caracterização. Impenhorabilidade. - Consoante orientação dos pretórios, para ser considerado como bem de família, não é necessário que o imóvel seja o único de propriedade do executado, mas tão somente que ele sirva de residência ao casal ou à entidade familiar. (TJMG - Agravo nº 1.0024.07.683103-1/001 - Rel. Des. Irmair Ferreira Campos - DJ 18.09.2008.)

Ante o exposto, e havendo prova de se tratar de imóvel de residência dos embargantes, este se revela impenhorável, nos termos legais.

Por fim, quanto à alegação de cerceamento de defesa em razão da impugnação ao laudo pericial, não se verifica ter havido qualquer restrição ao direito de defesa da apelante. É que, conforme f. 160, a apelante pretendia com a impugnação que o perito esclarecesse sobre a afirmada possibilidade "que pessoas morassem no lote de nº 05, objeto da presente perícia", sendo que, segundo ela, não seria possível, "uma vez que o Sr. perito deixa claro que a construção principal se encontra nos lotes 10, 11 e 12", e, à f. 129, diz que "a construção secundária se encontra nos lotes 7 e 8 e lotes 8 e 9". E, como já analisado, os lotes, todos eles, compõem a unidade residencial da família, pouco importando se no lote que foi penhorado não se encontra a construção principal, sendo certo que todas as construções, principais ou acessórias, fazem parte do conjunto que serve de residência à família, não podendo ser penhorados, nesse caso, quaisquer dos lotes.

Dessa forma, rejeito a preliminar de intempestividade, arguida em contrarrazões, e nego provimento à apelação, mantendo a r. sentença em todos os seus termos.

Custas recursais, pela apelante.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES ANTÔNIO BISPO e MAURÍLIO GABRIEL.

Súmula - REJEITARAM A PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO.